



A ++++

## Pelikaan 4, Nieuwegein

Vraagprijs € 590.000,- k.k.

**EVERS**  
MAKELAARDIJ

Woningmakelaar  
Taxateur





# Omschrijving

Royale helft van dubbel woonhuis met garage, carport en zonnige tuin op 346 m<sup>2</sup> eigen grond.

In de groene en ruim opgezette woonwijk Doorslag ligt deze goed onderhouden helft van dubbel woonhuis met aangebouwde garage, ruime carport en een verrassend grote tuin op het zuidwesten. De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 346 m<sup>2</sup> en biedt een uitstekende combinatie van ruimte, privacy en duurzaamheid.

De ligging is bijzonder prettig, nabij Park Oudegein, winkels, openbaar vervoer (tram en bus) en diverse uitvalswegen. De woning beschikt over een vrij uitzicht aan de voorzijde, een ruime woonkeuken aan de tuinzijde en een sfeervolle houtkachel in de woonkamer.

Daarnaast is de woning volledig gasvrij, voorzien van stadsverwarming, 12 zonnepanelen en energielabel A.

Kenmerken:

Woonoppervlakte circa 119 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 346 m<sup>2</sup>

Garage circa 18 m<sup>2</sup> met bergvloering

Carport circa 20 m<sup>2</sup>

Energielabel A

12 zonnepanelen

HR++ beglazing

Dak-, muur- en vloerisolatie

Verwarming via stadsverwarming

Een heerlijk gezinshuis met veel ruimte binnen én buiten, gelegen op een groene locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

Aanvaarding: in overleg.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen en begeleidt u deskundig tijdens het aankoopproces.

# Omschrijving

## Indeling

### Begane grond:

Entree met meterkast en garderoberuimte.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt een vrij uitzicht op het groen. De houtkachel zorgt voor extra sfeer tijdens de wintermaanden.

Via de tussenhall met trapopgang en moderne toiletruimte bereikt u de royale woonkeuken aan de achterzijde. De keuken (2010) is uitgevoerd in een lichte kleurstelling, geplaatst in een praktische L-opstelling en voorzien van kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koel/vriescombinatie, vaatwasser en een plintboiler voor het warme water.

Woonkamer en keuken samen 35 m<sup>2</sup> groot.

Vanuit de keuken is er direct toegang tot de zonnige achtertuin.

### Eerste verdieping:

Ruime overloop.

De royale slaapkamer aan de voorzijde bestond oorspronkelijk uit twee kamers en beschikt over een balkon. Daarnaast is er een tweede ruime slaapkamer aan de achterzijde.

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met een douchecabine, ligbad, hangend toilet en wastafelmeubel.

### Tweede verdieping:

Royale overloop met wasmachineaansluiting, stadsverwarmingsboiler 120 liter, bergruimte en een werk- of hobbyruimte.

Daarnaast bevindt zich hier een derde slaapkamer en praktische bergruimte achter de knieschotten.

### Buitenruimte:

Een van de grote pluspunten van deze woning is de royale achter- en zijtuin. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet u hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin biedt veel privacy en voldoende ruimte voor meerdere terrassen, speelgelegenheid voor kinderen of liefhebbers van tuinieren.

In de tuin bevindt zich bovendien een sfeervol atelier of speelruimte, een heerlijke plek voor hobby's, thuiswerken of spelende kinderen.

De aangebouwde garage met vloering en de ruime carport zorgen voor volop opslag- en parkeermogelijkheden op eigen terrein.

### Bijzonderheden:

- Royale helft van dubbel woonhuis op 346 m<sup>2</sup> eigen grond
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Aangebouwde garage met bergvloering
- Rolluiken aan de gehele achterzijde voor zonwering en extra isolatie
- Ruime carport op eigen terrein
- Royale woonkeuken aan de tuinzijde
- Zonnige achter- en zijtuin op het zuidwesten
- Sfeervol atelier of speelruimte in de tuin
- Volledig gasvrij
- Energielabel A
- 12 zonnepanelen
- Gelegen nabij Park Oudegein, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen

Een heerlijk gezinshuis met veel ruimte binnen én buiten, gelegen op een groene locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

**Leuk dat je deze woning  
bekijkt!**



**Pelikaan 4, Nieuwegein**

- Vraagprijs: € 590.000,- k.k.
- Soort woning: eengezinswoning
- Bouwvorm: 2-onder-1-kapwoning
- Woonoppervlakte: 119 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 480 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 346 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 5
- Aantal slaapkamers: 3









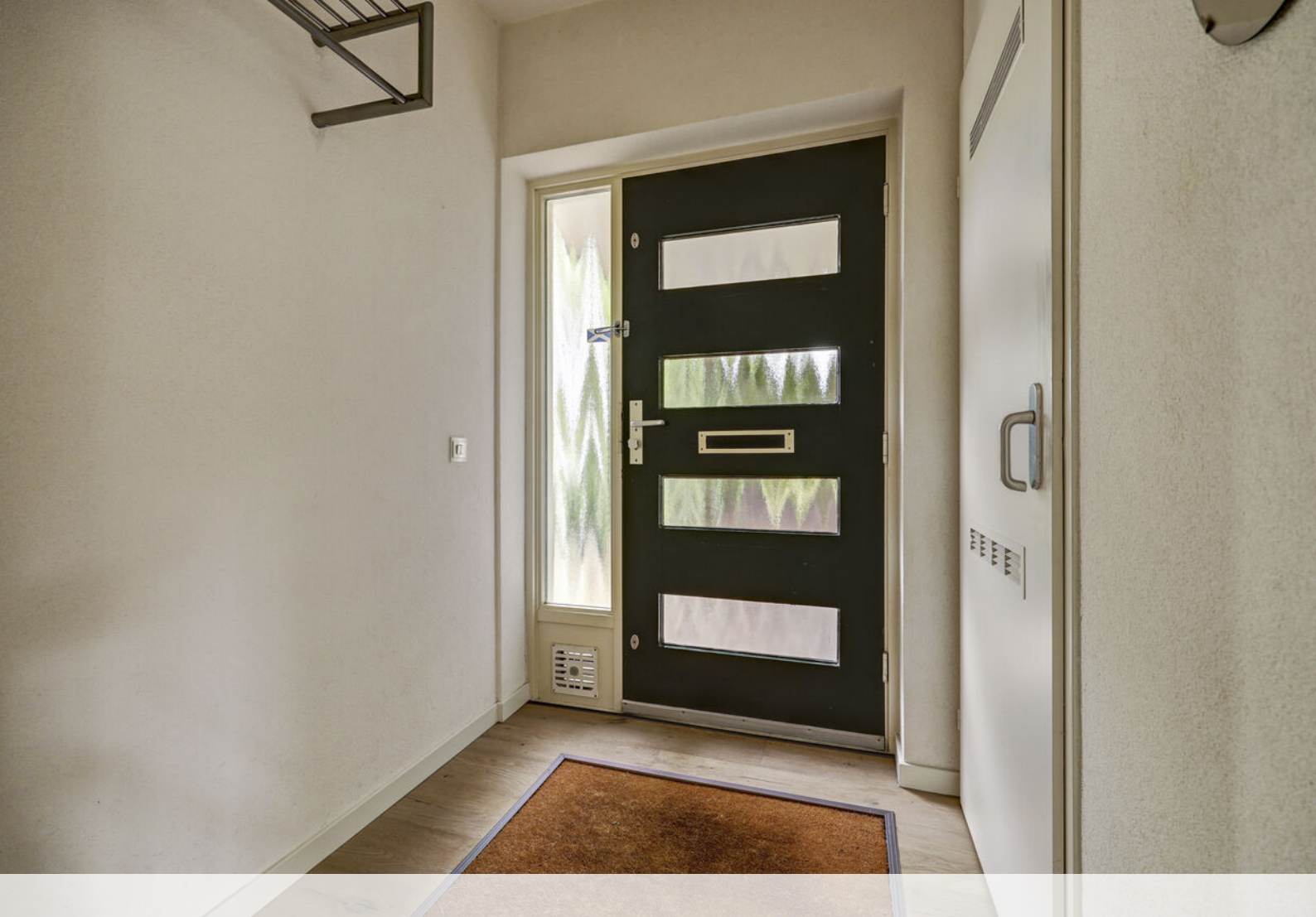


















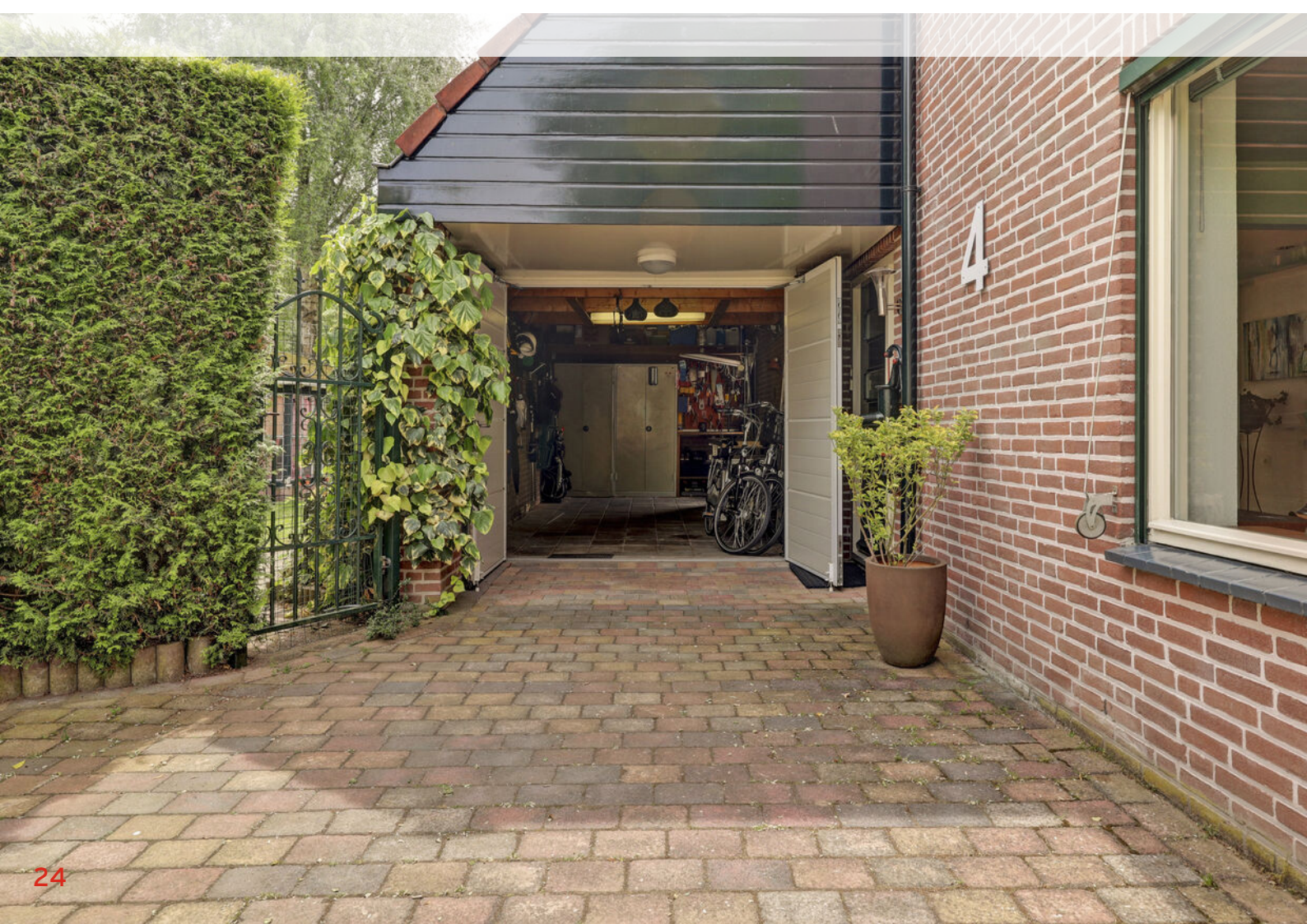




















# Geïnteresseerd in deze woning?

## Maar twijfel je nog over de waarde van je eigen woning?

Het verkopen van je huis is een grote stap, en wij staan klaar om je te helpen bij elke fase van het proces. Of je nu wilt weten wat jouw woning waard is of welke stappen je precies moet zetten, wij begeleiden je graag met deskundig advies en een persoonlijke aanpak.



VERKOPEN IN  
*2 weken*

Wil je meer weten? Wij maken het eenvoudig voor je!

Neem contact met ons op, en samen zorgen we voor een soepele verkoop van jouw woning.

## AFSPRAAK MAKEN

 Harplaan 1A 3438 CN Nieuwegein

 030 604 32 24

 [www.makelaardijevers.nl](http://www.makelaardijevers.nl)

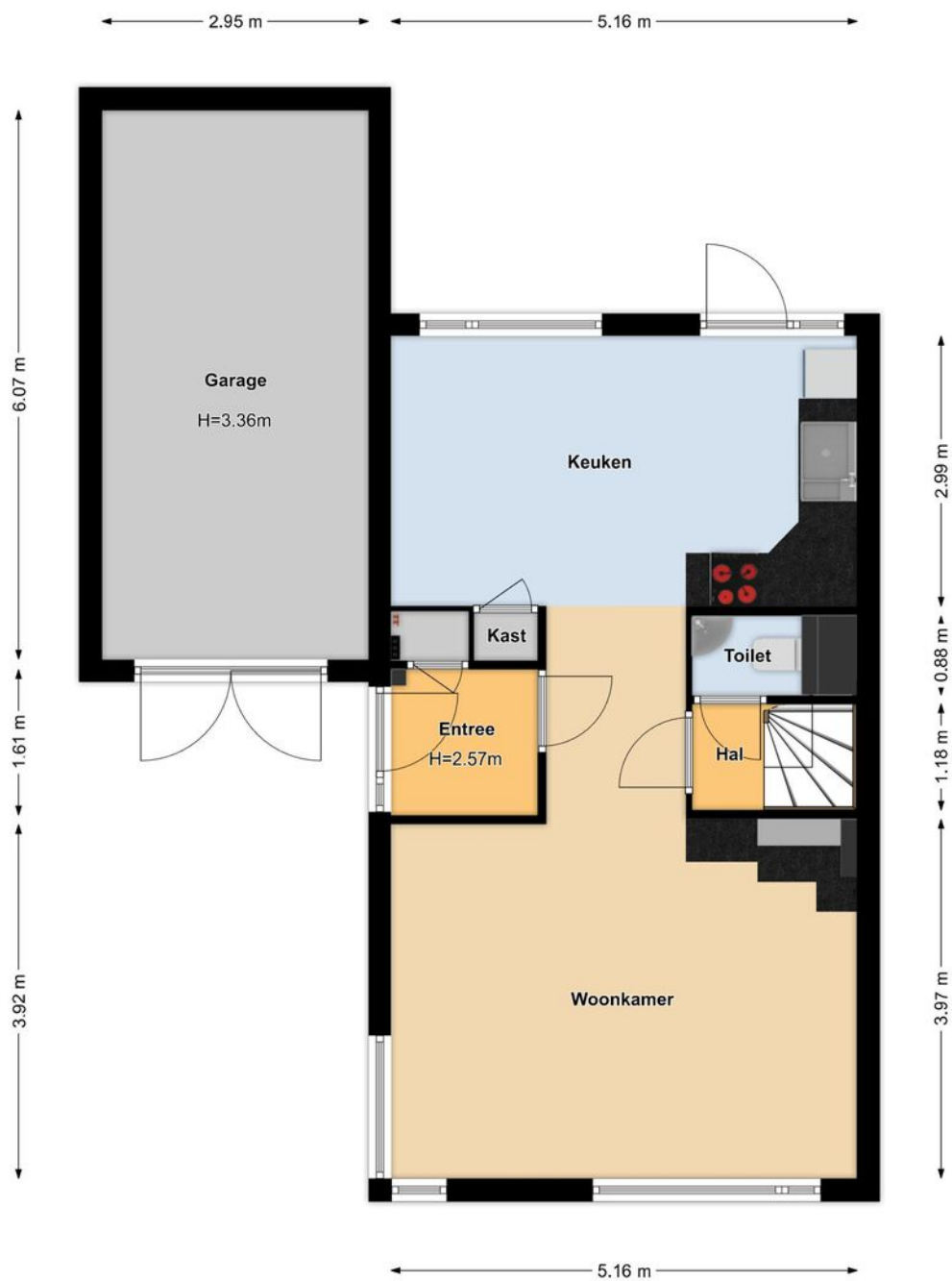
 [info@makelaardijevers.nl](mailto:info@makelaardijevers.nl)



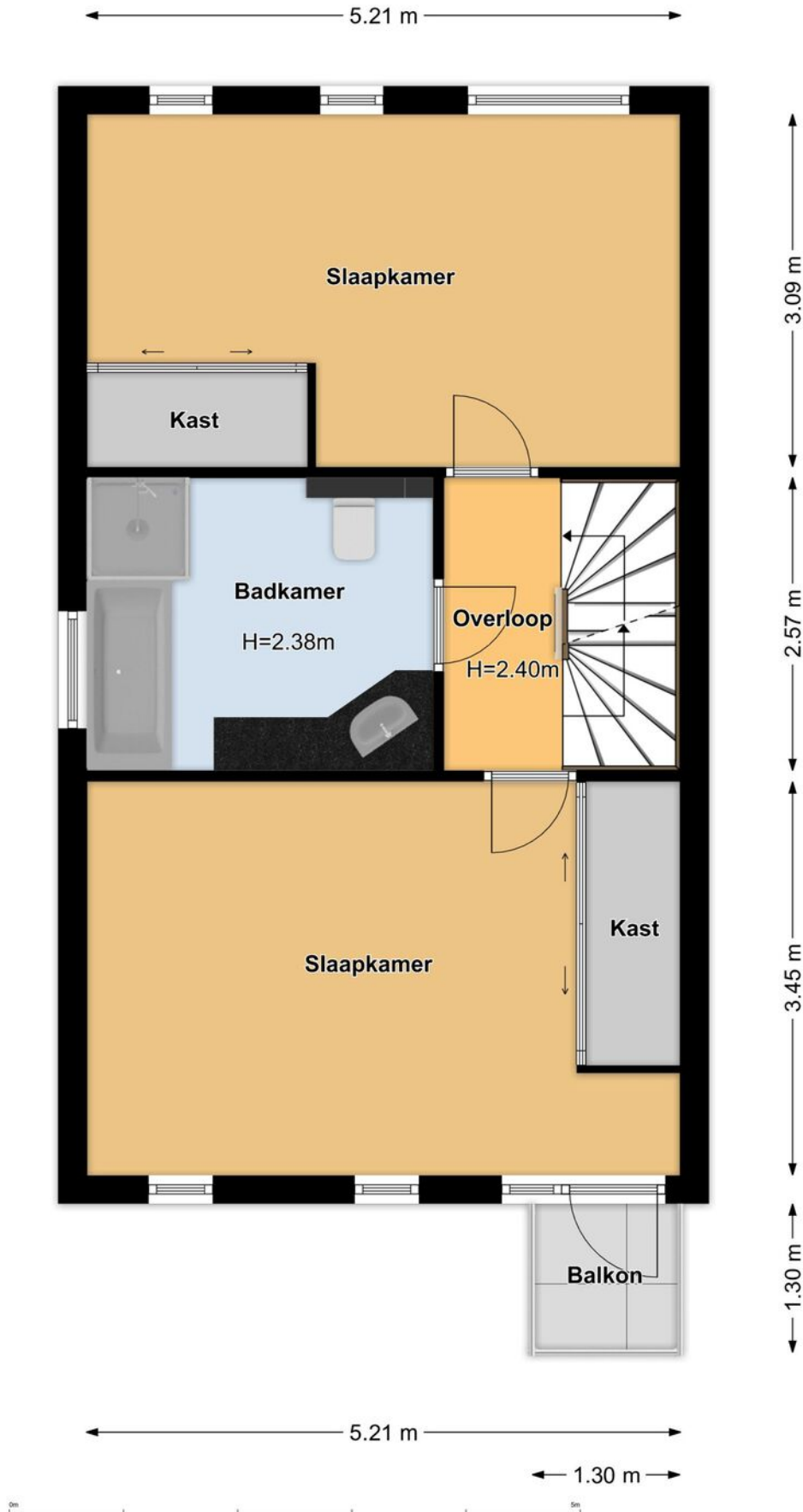
# Plattegrond



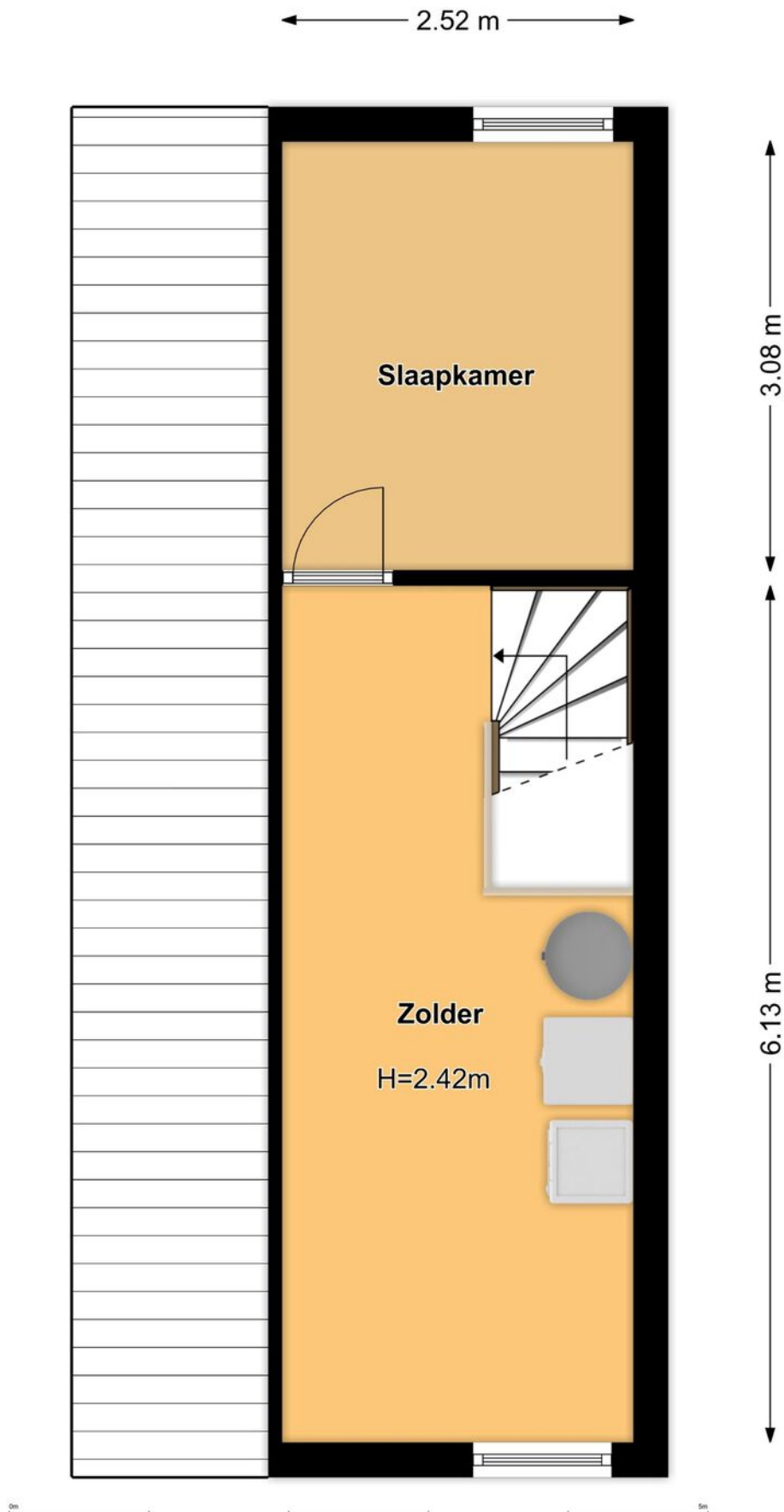
# Plattegrond



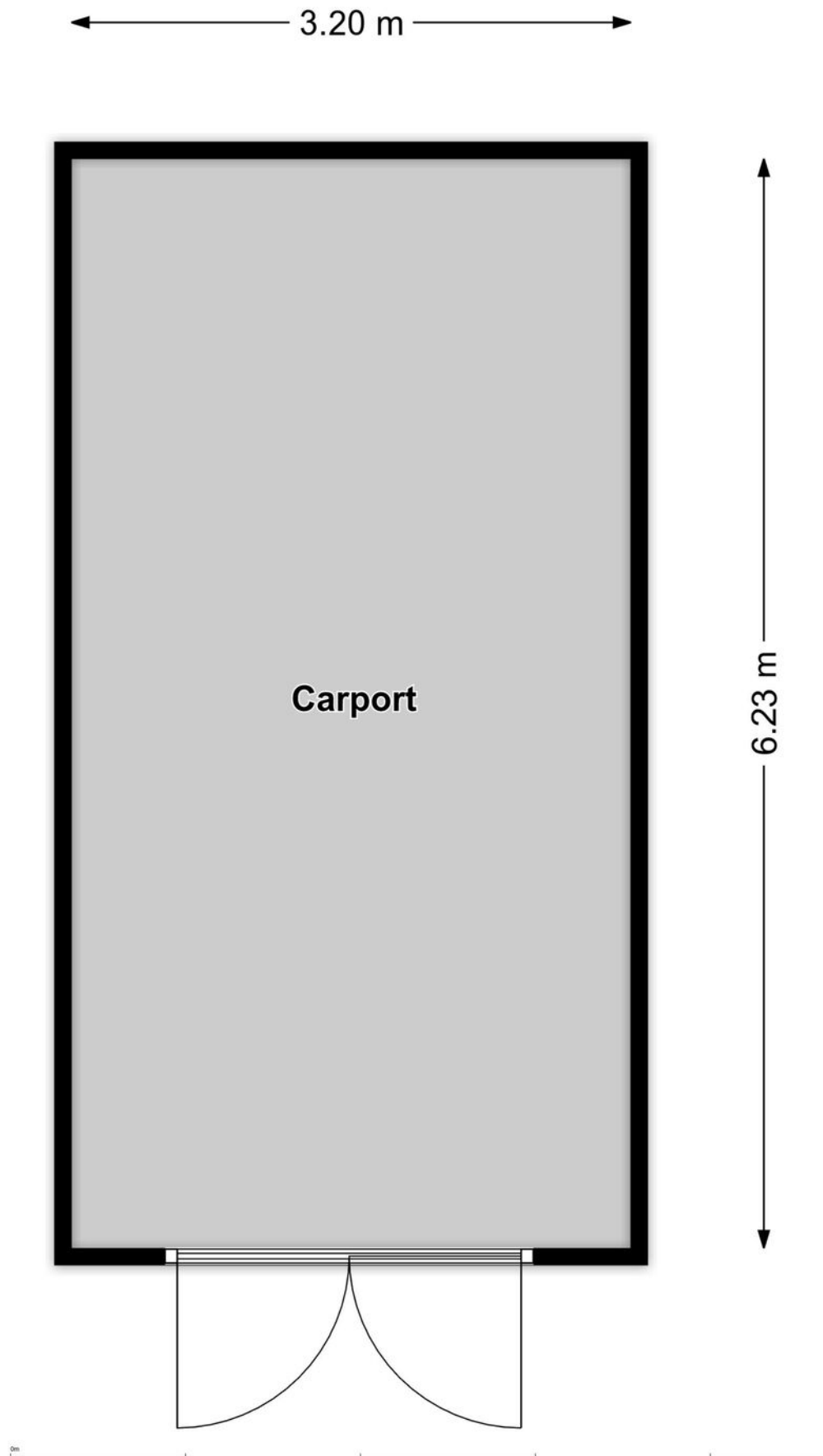
# Plattegrond



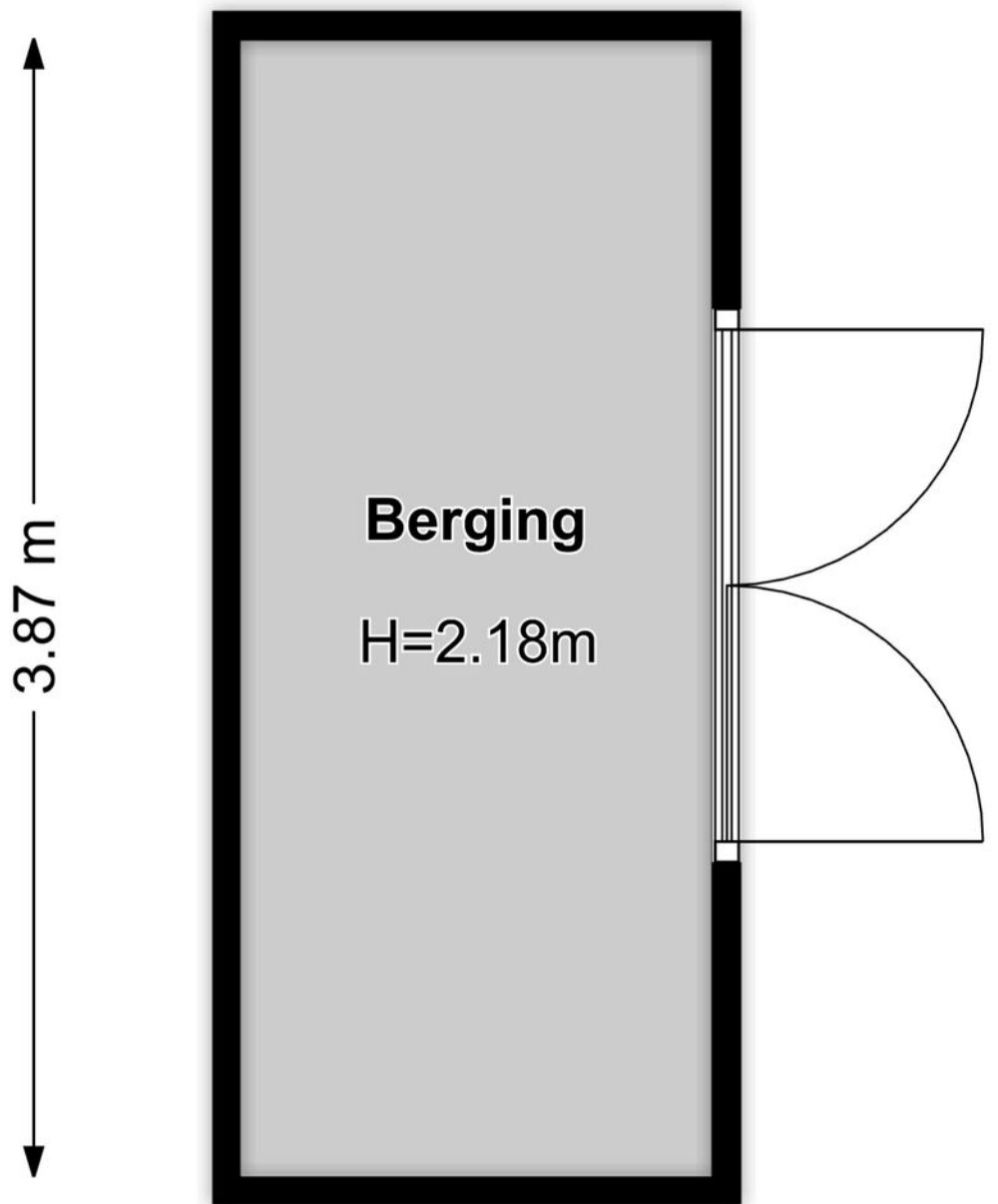
# Plattegrond



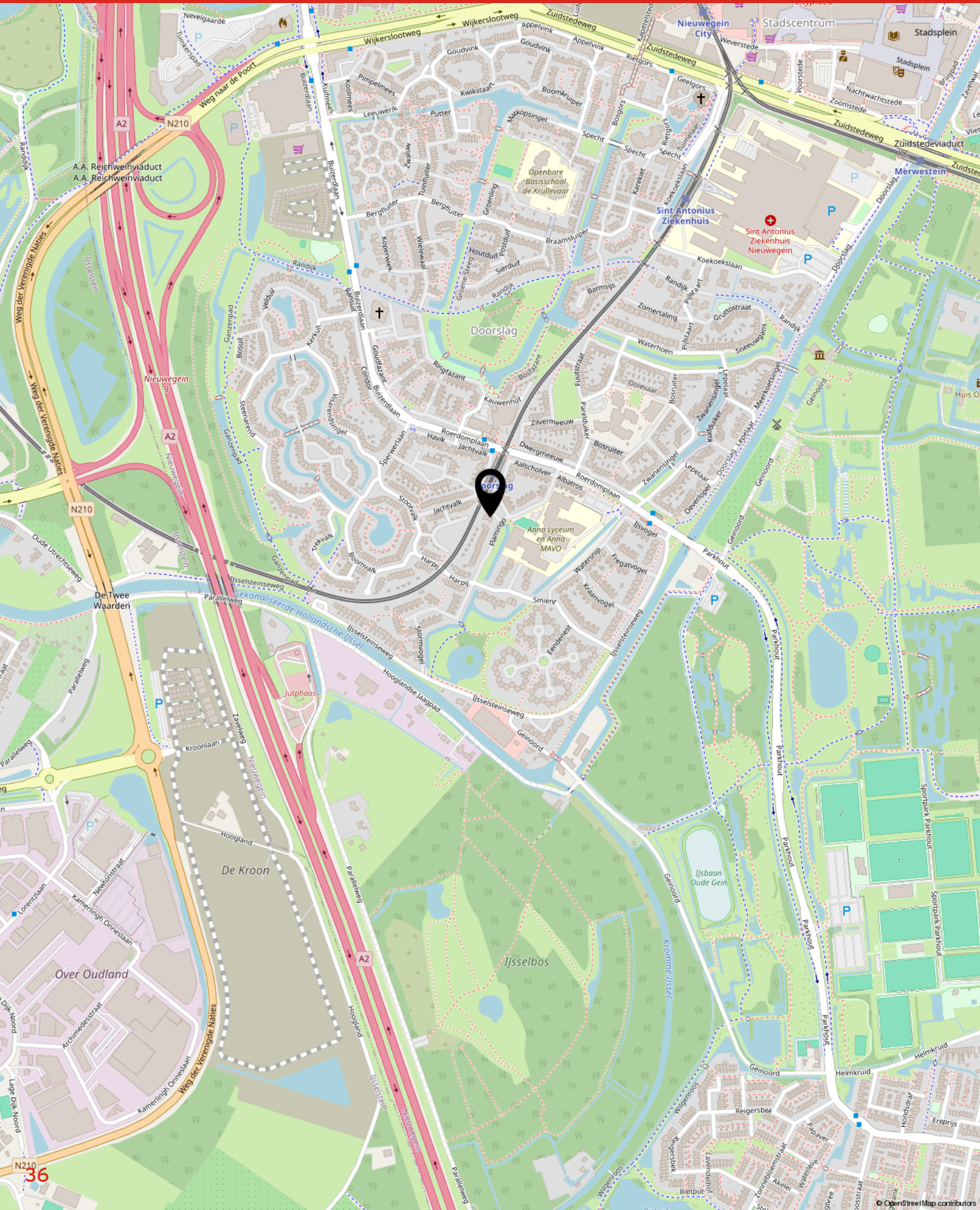
# Plattegrond



# Plattegrond



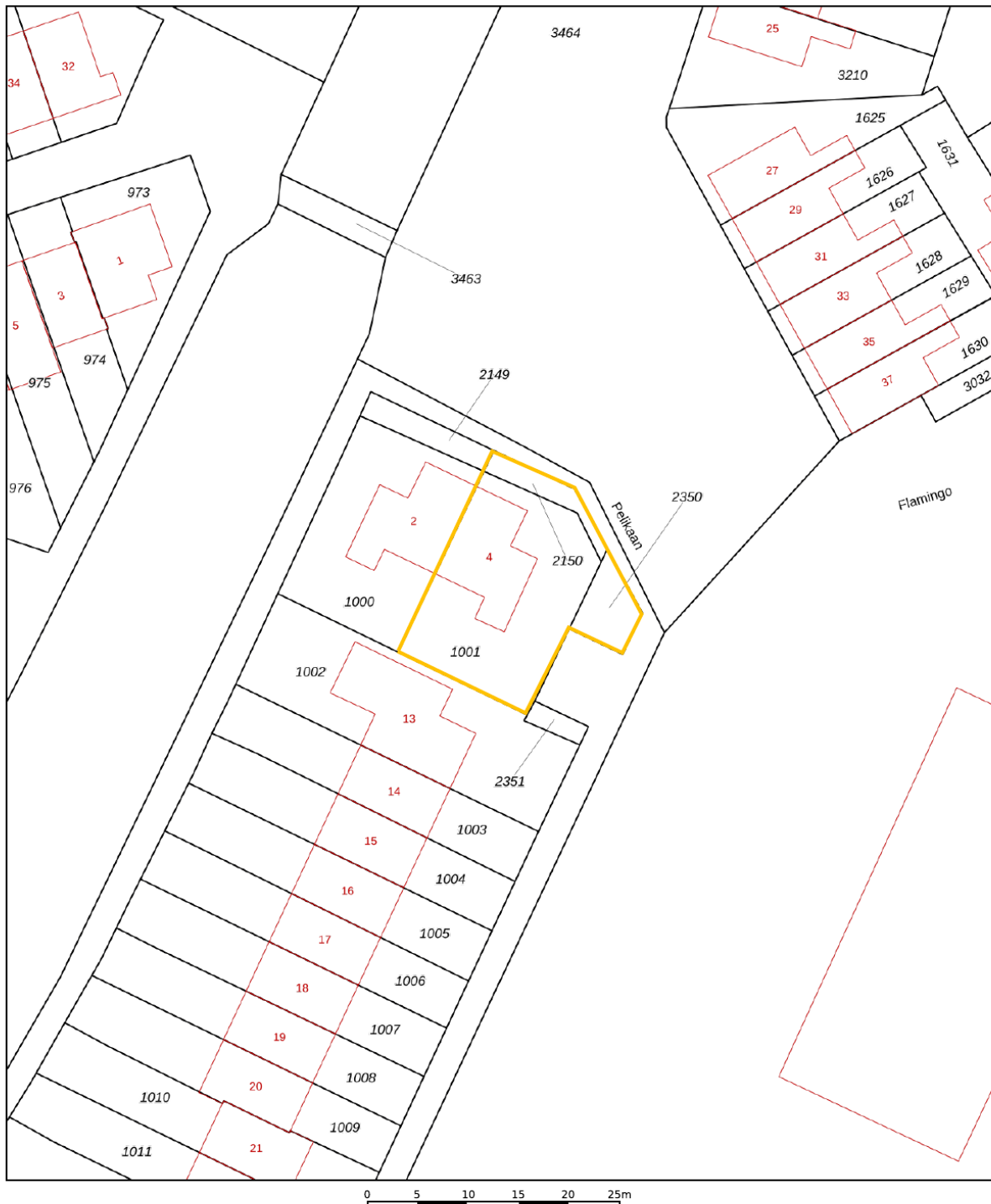
# Locatie




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pelikaan4



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas Sectie C Perceel 1001</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- TV incl. ophangbeugel en bekabeling	X		
- Tuin en buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- werktafel op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- trapbekleding	X		
- vloerbedekking slaap, werk, en zolder kamers en overloop enz.	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- spiegels in toilet, hal, overloop en badkamer	X		
- schuifwandkasten slaap- en werkkamer	X		
- kleding haakrekjes slaapkamer	X		
- wanddecoratie (4x) slaapkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- elektrische plint boiler	X		
- wasmaschine op zolder	X		
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- lepelrek aan koelkastwand	X		
- schuifrekjes in voorraadkast	X		
- Afzuigventilator toilet op zolder	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- glazen hoekplaat	X		
- zeeppompje	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- muurbeugels bad en douche	X		
- medicijnkast, douche rekje en handdoekenrek/haken	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
radiator folie	X		
automatisch zonnescherf	X		
Zonwering, buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
alle tuin en buitenverlichting/aansluitingen	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
twee werkbanken en twee stalen kasten in garage en diverse ophangborden/haken	X		
Pizzaoven, opslag haardhout en haardhout, regenton, div. vogelhuisje en dekenkist en aan huis bevestigde waterpomp en drie afvalcontainers ( gemeente)	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- tuintafel met 6 stoelen, en parasols incl. voeten		X	
- losse planten in bakken		X	
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			
Boiler: Moet worden overgenomen			

# Veel gestelde vragen

## Het huis van je dromen?

Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer.

Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

## Veelgestelde vragen

### Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring telaten verrichten?

Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Woonaccent Makelaars adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

### Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?

Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen.

### Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd?

Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

# Belangrijk om te weten

## Wat gebeurt er bij het uitbrengen van een bod ?

Een door u uitgebracht bod wordt vertrouwelijk behandeld en alleen met de verkoper besproken. De verkoper kan uw bod accepteren, een tegenbod uitbrengen of uw bod afwijzen.

Indien verkoper een tegenbod doet kunt u op dezelfde manier reageren.

Op deze wijze gaan we door totdat er wel of niet overeenstemming is bereikt.

## Hoe komt de koop tot stand ?

Wij vragen koper de gegevens benodigd voor het opmaken van de koopakte, wij vullen dit aan met alle voor de koop en verkoop relevante gegevens en sturen koper en verkoper hiervan een concept koopakte.

Wij nodigen verkoper en koper uit om de koopakte op kantoor te ondertekenen.

Partijen zijn niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door een partij geen rechten worden ontleend.

Na ondertekening heeft koper nog 3 dagen wettelijke bedenktijd voordat de koop definitief is, dit weer onder de gebruikelijke voorwaarden zoals uw financiering voorbehoud of bouwtechnische keuring.

## Wanneer heb je een taxatie nodig ?

Voor het afsluiten van de hypotheek zal de hypotheekverstrekker om een taxatierapport vragen.

## Het huis van je dromen ?

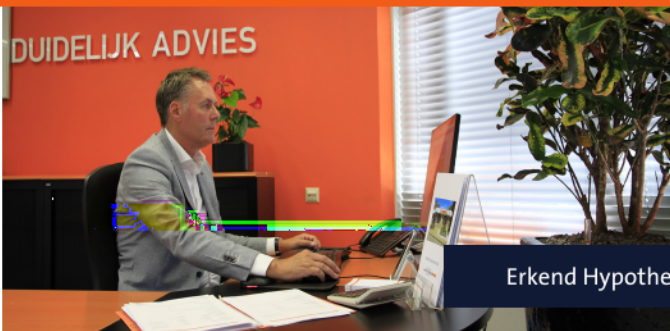
Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek ben geweest ! Als je een huis graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren !

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Aantekeningen

# Aantekeningen



John Kosterman

Erkend Hypothecair Planner

T (030) 604 28 08  
info@kostermanhypotheke.nl

Harplaan 1A - 3438 CN Nieuwegein  
www.kostermanhypotheke.nl

## Welkom bij Kosterman Hypotheken



Wat kan Kosterman Hypotheken voor u betekenen?

**Wij willen graag met u kennismaken**, want bij het kopen van een woning komt veel kijken. Zo plannen wij onze eerste afspraak met u in om kennis te maken en te inventariseren wat uw wensen zijn. Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein, zo maken wij een objectief en persoonlijk hypotheek advies op maat voor u.

**Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein.** Wij werken met bijna alle hypotheekaanbieders op de Nederlandse markt samen.

Wij maken een objectief en persoonlijk hypotheekadvies op maat door het beste aanbod voor u te selecteren en aan u te adviseren. Ons kantoor is al meer dan 30 jaar gevestigd aan de Harplaan 1a te Nieuwegein. Voor u als klant een vast en vertrouwd aanspreekpunt voor nu maar zeker ook in de toekomst.

### Onze kosten

U betaalt ons naar het aantal verrichte werkzaamheden. Ons uurtarief is € 125,- per uur. U kunt er ook voor kiezen om een complete hypotheekaanvraag te laten regelen voor een vast bedrag van €2.500,-. Voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen.

Wat mag u van ons verwachten?

- Uw persoonlijke wensen staan centraal
- Helder & betrouwbaar advies
- Duidelijkheid over onze beloning
- Een overzichtelijk stappenplan
- Persoonlijke begeleiding
- Deskundige bemiddeling



KWALITEIT

PERSOONLIJK

SAMENWERKEN

STRUCTUUR

TOTAAL ADVIES

*Succes met uw keuze,  
wij verwelkomen u graag op ons kantoor (030) 604 28 08*

[www.kostermanhypotheke.nl](http://www.kostermanhypotheke.nl)



**Makelaardij Evers**

Harplaan 1 A

3438 CN Nieuwegein

Tel: 030-6043224

[info@makelaardijevers.nl](mailto:info@makelaardijevers.nl)

[www.makelaardijevers.nl](http://www.makelaardijevers.nl)

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op [www.makelaardijevers.nl](http://www.makelaardijevers.nl)



*Woningmakelaar  
Taxateur*